

Договор № _____
участия в долевом строительстве

Московская область, г. Одинцово _____

г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Земельные активы», ИНН/КПП 7714937440/503201001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц «10» июня 2014 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147746650897, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «10» июня 2014 года, адрес юридического лица: 143085, Московская область, г. Одинцово, р.п. Заречье, ул. Заречная, д.2, пом. 164, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Галстяна Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан РФ _____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лица, которые в соответствии с условиями Договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – многоэтажный жилой дом секционного типа, **корпус 4**, 1-й этап 1-й очереди строительства Жилого комплекса «Заречный Квартал», расположенного по строительному адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, р.п. Заречье.

Земельный участок - земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, р-н Одинцовский, рп Заречье, имеющий общую площадь 9 347 +/- 34 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0020202:10831, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2021 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:20:0020202:10831-50/215/2021-1.

Земельный участок обременен ипотекой по следующим договорам (в ред. дополнительных соглашений, если применимо):

- По Договору залога недвижимого имущества (ипотеки) от 24.12.2019 г. № 1091/ПФ-ЗН/19, заключенному с ПАО «СОВКОМБАНК», обременение на Земельный участок зарегистрировано 28.07.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:20:0020202:10831-50/215/2021-4;
- По Договору об организации выпуска непокрытой банковской гарантии от 20.02.2021 г. № 203/ПФ-Г/21, заключенному с ПАО «СОВКОМБАНК», обременение на Земельный участок зарегистрировано 28.07.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:20:0020202:10831-50/215/2021-3;
- По Договору залога недвижимого имущества (ипотеки) от 20.02.2021 г. № 202/ПФ-Г-ЗН/21-2, заключенному с ПАО «СОВКОМБАНК», обременение на Земельный участок зарегистрировано 28.07.2021 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:20:0020202:10831-50/215/2021-2.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией.

Для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) складывается из:

- общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (столбец 9.1 Приложения № 1 к Договору), за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769) (столбец 9 Приложения № 1 к Договору).

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU50-20-20301-2021 от 21.12.2021 года, выданного Министерством жилищной политики Московской области (далее – «Разрешение на строительство»).

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, раскрывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет по адресу наш.дом.рф.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложении № 1 к Договору.

Перечень отделки Объекта долевого строительства приведен в Приложении №3 к Договору.

2.3 Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее «30» июня 2024 года**. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 10), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (столбец 6), и составляет сумму в размере _____, НДС не облагается.

3.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «СОВКОМБАНК» (сокращенное наименование ПАО «СОВКОМБАНК») (**Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (**Депонента**) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при

возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «СОВКОМБАНК»** (ПАО «СОВКОМБАНК») ИНН 4401116480, БИК 044525360, корр. счет: 30101810445250000360; адрес места нахождения: Российская Федерация 156000, Костромская обл., Костромской р-н, Кострома г., Текстильщиков пр-кт, дом № 46, адрес электронной почты: eSCrow@sovcombank.ru, номер телефона +7 (800) 707 1350.

- Депонент: **Граждан** _____.

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Земельные активы».**

- **Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве):** _____.

- При возникновении оснований для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы и наличии задолженности по Кредитному договору №1091/ПФ-РКЛ/19 от 18.12.2019 (далее – Кредитный договор) средства направляются Эскроу-агентом на залоговый счет Застройщика № 40702810112020243875, открытый в ПАО «СОВКОМБАНК», к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525360, для последующей оплаты обязательств Бенефициара (Застройщика) по Кредитному договору с учетом порядка, предусмотренного п.7.1 Кредитного договора.

Оплата Цены Договора производится не позднее 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, если настоящим Договором не предусмотрен иной срок внесения платы.

3.2.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО «СОВКОМБАНК» на следующих условиях:

- Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО «СОВКОМБАНК».

- Срок действия аккредитива: **90 (Девяносто) календарных дней** с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможностью пролонгацией срока действия.

3.2.1.1. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО «СОВКОМБАНК» электронную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о государственной регистрации настоящего Договора путем направления на электронный адрес Accreditive@sovcombank.ru.

{Или при электронной регистрации}

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО «СОВКОМБАНК» электронный образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащий специальную регистрационную запись, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем направления на электронный адрес Accreditive@sovcombank.ru.

3.2.1.2. После предоставления документов, указанных в п. 3.2.1.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора в ПАО «СОВКОМБАНК» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

3.3. Цена Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. В случае если по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Объекта суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается в распоряжении Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится).

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.2 настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в порядке п. 3.2 Договора счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Федерального закона 214-ФЗ.

3.5. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.6 и 3.7 Договора. В иных случаях

Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.6. Если в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером после обмеров завершеного строительством Объекта, фактическая Общая приведенная площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанную в столбце 6 Приложения № 1 к Договору, более чем на 1 (один) кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (один) кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору (столбец 10), на разницу между фактической Общей приведенной площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства и Общей приведенной площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 Приложения № 1 к Договору.

3.7. Если в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером после обмеров завершеного строительством Объекта, фактическая Общая приведенная площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведенной площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 Приложения № 1 к Договору более чем на 1 (один) кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору на разницу между Общей приведенной площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору и фактической Общей приведенной площадью жилого помещения – Объекта долевого строительства.

3.8. После проведения обмеров кадастровым инженером завершеного строительством Объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства).

3.9. В случае превышения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (п.3.6 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней или в иной срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на залоговый счет Застройщика № 40702810112020243875, открытый в ПАО «СОВКОМБАНК», к/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525360. Оплата должна быть произведена не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до подписания Акта приема-передачи.

3.10. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (п.3.7 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменных заявлений, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлениях должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.12. Расчетные документы, оформляемые Участником долевого строительства при исполнении обязательств по оплате, должны содержать следующее назначение платежа: «Оплата Цены по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» ____ 202_ года».

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату Цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- участник долевого строительства либо приобретатель прав по Договору обязаны уведомить Застройщика об уступке в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения соответствующего соглашения, при этом в случае направления уведомления приобретателем прав к уведомлению прилагаются доказательства перехода права (прошедшее государственную регистрацию соглашение об уступке либо иной документ в оригинале, либо его нотариально заверенная копия). Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав к другому лицу, приобретатель прав несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий, обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному кредитору (Участнику долевого строительства), произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, или со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, и после получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

{Или при электронной регистрации}

Обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.1.9. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.10. Если в соответствии с законодательством РФ Земельный участок, а также строящийся на этом Земельном участке Объект находится (будет находиться в период действия настоящего Договора) в залоге Участника долевого строительства, настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие:

- на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Объектом и прилегающей к Объекту территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости;
- на уменьшение/замену предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и образованием земельного участка под Объектом;
- на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора;

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе лицам, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, кредитным организациям и банкам, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору;

- на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участниками долевого строительства.

4.2.4. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.5. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Объекте в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, если такое право предусмотрено действующим на момент приемки Объекта долевого строительства законодательством.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за связанное с этим изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.2 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы и сведения. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Сторон в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей

на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.7. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением финансовых обязательств Сторон.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.4 Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет

за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.4. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.5. Для целей заключения и исполнения Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам - банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, органам государственной (муниципальной) власти, организациям, осуществляющим управление и эксплуатацию Объекта, предоставляющим коммунальные и иные услуги и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства, в том числе для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Настоящее согласие дается на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки прав требования по Договору, а также прав собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомления Участнику долевого строительства, датой получения таких уведомлений является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомления отправлены по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично либо представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомлений по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади жилого помещения- Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласований (уведомлений) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, если иное прямо не предусмотрено законодательством, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства (в том числе в лице своих представителей) подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, может (в том числе через своих представителей) осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10. Договор составлен в трех экземплярах: по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства и органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
Земельные активы»

Юридический адрес: 143085, Московская область,
г. Одинцово, р.п. Заречье, ул. Заречная, д.2, пом.
164

Почтовый адрес: 143085, Московская область, г.
Одинцово, р.п. Заречье, ул. Заречная, д.2, пом. 164

ОГРН 1147746650897

ИНН 7714937440, КПП 503201001

з/с 40702810112020243875

в ПАО «СОВКОМБАНК»

к/с 30101810445250000360

БИК 044525360

тел.: +7 (495) 739-35-97

Генеральный директор

_____ / Галстян А.Б. /

Участник долевого строительства

Граждан __ РФ _____

_____ / _____ /

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Жилой дом 4, 9-этажный, 3-секционный, 254-квартирный дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, р. п. Заречье											
1	2	Объект долевого строительства (жилое помещение)			Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства					10	11
		3	4	5	6	7	8	9	9.1.		
Жилой дом	Секция	Этаж	Условный номер	Количество комнат	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь Объекта долевого строительства (площадь комнат)	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр)	Площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд (в составе общей площади Объекта долевого строительства)	Стоимость 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства (в рублях)	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)
4											

Основные характеристики Жилого дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоэтажный многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	10 (9 надземных, 1 подземный этаж)
Общая площадь	16 869,00 м ²
Материал наружных стен	- монолитный железобетон толщиной 200 мм и/или газобетонные блоки D600 толщиной 200 мм; - минераловатный утеплитель толщиной 150 мм; - декоративный слой по подсистеме навесного фасада с воздушным зазором
Материал поэтажных перекрытий	Железобетон
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	5 баллов

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик Земельные активы»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / Галстян А.Б. /

_____ / _____ /

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

(чертеж)

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
Земельные активы»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / Галстян А.Б. /

_____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Квартира сдается без отделки, без внутриквартирных перегородок.

Окна: 2-8 этаж - из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом; 9 этаж - в алюминиевом профиле с двухкамерным стеклопакетом

Входная дверь: металлическая.

Внутриквартирные перегородки: Межкомнатные перегородки выполняются в один ряд из газобетонных блоков D500 толщиной 75 мм.

Стены коридора, жилых комнат, кухни, с/узлов: не отделяются.

Потолки коридора, жилых комнат, кухни, с/узлов: бетонная поверхность, не отделяются.

Полы: без устройства цементно-песчаной стяжки полов.

Межкомнатные двери и дверные коробки: не устанавливаются.

Оборудование с/узлов: сантехника не устанавливается.

Оборудование кухни: оборудование (плита, мойка) не устанавливается.

Радиаторы и трубы отопления: прокладка трубопроводов и установка отопительных приборов.

Электрооборудование: выполняется щит механизации, предназначенный для подключения временного освещения и строительного инструмента. Внутриквартирная разводка не выполняется. Оконечные приборы (розетки, выключатели и т.д.) не устанавливаются. Обеспечивается напряжение 220 В.

Слаботочные системы: устанавливается извещатель пожарный дымовой и извещатель пожарный дымовой автономный. Оконечные приборы (розетки и т.д.) не устанавливаются.

Приборы учета: на ГВС, ХВС, электричество; устанавливаются в МОП.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
Земельные активы»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / Галстян А.Б. /

_____ / _____ /